



Oggetto: "Variante al RU finalizzata alla realizzazione di parcheggio pubblico in via 1° Maggio. Ri-apposizione di vincolo preordinato all'esproprio". Controdeduzioni e approvazione ai sensi dell'art. 32 L.R. 65/2014.

RELAZIONE del Responsabile del Procedimento

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio è stato adottato con Del.C.C. n. 201 del 02/12/2004, approvato con Del.C.C. n. 90 del 20 luglio 2005 ed è stato integrato e modificato con successive varianti.

La disciplina di trasformazione degli assetti insediativi del RU ha esaurito il proprio periodo di valenza il 07/11/2017; mentre i vincoli preordinati all'esproprio hanno perso efficacia, nei casi in cui non siano stati esplicitamente rinnovati, allo scadere dei 5 anni dalla prima approvazione.

La realizzazione di opere pubbliche come quelle oggetto del presente provvedimento, necessita di una preliminare variante al RU per la riconferma dei vincoli espropriativi di cui all'art. 9 del DPR 327 del 08/06/2001, da approvarsi secondo le procedure previste dalle vigenti leggi.

Ai sensi del DPR 08/06/2001 n. 327, infatti, l'atto espropriativo per l'acquisizione di suoli necessari alla realizzazione di opere pubbliche può essere emanato se lo strumento urbanistico preveda l'opera da realizzarsi e se il suolo da espropriare sia assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio. Il vincolo è apposto nel momento in cui diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico o di una sua variante che preveda la realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità.

Per questo motivo è stata adottata la "Variante al RU finalizzata alla realizzazione di parcheggio pubblico in via 1° Maggio. Ri-apposizione di vincolo preordinato all'esproprio" con deliberazione C.C. 9 del 18 gennaio 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, e pubblicata sul BURT parte seconda n. 5 del 31 gennaio 2018.

La scadenza delle osservazioni alla variante è stata in data 02 Marzo 2018.

Per quanto riguarda il deposito al Genio Civile di cui al DPGRT 53/R del 25/10/2011, inviato con nota del 12/12/2017 e da questi ricevuto in data 12/12/2017 con numero di deposito 45/17, soggetta a controllo a campione con sorteggio entro 30 giorni dalla data di acquisizione, si comunica che il procedimento è concluso come da nota prot. 175 del 02/01/2018 di comunicazione esito sorteggio (pratica non sorteggiata).

Si dà atto inoltre che l'area in oggetto era ricompresa in zona omogenea "A" ai sensi del DM 1444/68 e che pertanto ad oggi non è soggetta a tutela paesaggistica per quanto disposto dall'art.142 co.2 lett.A) del D.Lgs 42/2004.



Le Osservazioni che sono pervenute al nostro protocollo sono le seguenti:

Osservazione n.1

1. Osservazione presentata in data 27.02.2018 n.prot.11905 da parte di un gruppo di cittadini residenti nel Comune di Campi Bisenzio ed in prossimità di via I° Maggio.

Nello specifico il comitato di cittadini osserva che l'area risulta in abbandono da molti anni e che in passato vi è stata la possibilità di acquistarla tramite asta pubblica ma l'A.C. non è mai intervenuta;

quindi l'esproprio conseguente alla variante per la ri-apposizione del vincolo espropriativo comporterà un esborso di denaro pubblico visto che è stata acquistata nel frattempo da un privato, per l'acquisizione, la realizzazione e la gestione nel tempo del parcheggio.

Secondo l'osservazione l'area inoltre è collocata accanto ad aree a parcheggi pubblici già esistenti e soprattutto vicino a piazze che potrebbero facilmente essere adattate ad ospitare più auto di quante attualmente ne accolgano adesso.

Alcuni firmatari dell'osservazione in oggetto si sono già esposti per l'acquisto di stalli di sosta che il proprietario dell'area in oggetto avrebbe promesso loro.

Inoltre nell'osservazione si dice che la reiterazione del vincolo non tiene alcun conto del fatto che il suddetto proprietario "...più esattamente il proprietario dell'area si era vincolato per iscritto con l'amministrazione comunale ad attivarsi immediatamente ai fini della realizzazione dei suddetti parcheggi privati obbligandosi a cedere i posti auto solo ai residenti che ne avrebbero tratto grandissimo beneficio".

Infine secondo gli osservanti *"la conformazione dei luoghi, come già ammesso dall'Ufficio Urbanistica, non si adatta ad un parcheggio pubblico perché i residenti verrebbero esposti ad un elevato traffico in una strada che attualmente ne è praticamente priva"*, visto anche la dimensione ridotta della carreggiata (non ci sono marciapiedi).

La richiesta pertanto è che l'A.C. decida di modificare la variante onde prevedere un parcheggio privato per i residenti, essendone la zona del tutto priva.

Risposta dell'Ufficio Urbanistica all'Osservazione n.1

1. L'area di via I° Maggio destinata a parcheggio pubblico è stata inserita nel RU approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005; secondo tale previsione l'area era quindi stata ritenuta idonea per essere destinata a parcheggio pubblico. Nel documento dello Statuto dei Luoghi del PS si legge che al 2004 erano presenti nell'UTOE 5 dove ricade il centro storico 56.000 mq di parcheggi e che la necessità al momento (2004) fosse pari a mq 42.202 quindi a quell'epoca relativamente a quel numero di abitanti residenti era ampiamente soddisfatto lo standard specifico. Ad oggi l'ufficio sta completando la ricognizione degli standard procapite (mq/abitante) al 31.12.2017 come studio che implementa il Quadro Conoscitivo del nuovo Piano Strutturale; i risultati non sono ad oggi resi pubblici. Purtroppo dopo l'utilizzo a "cinema all'aperto" negli anni '70 e '80, l'area è stata praticamente abbandonata e anche se acquistata qualche anno fa, non è stata oggetto di opere di manutenzione ordinaria, come la normale ripulitura e sfalcatura delle erbacce infestanti. Le aree del centro storico sfruttabili per parcheggiare sono state già ampiamente utilizzate, come ad esempio Piazza Lanciotto Ballerini che a seguito dei lavori di risistemazione e pavimentazione nel 2003, è stata destinata ad area a parcheggio pubblico



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

con circa 66 posti auto. Un'altra zona recentemente destinata a parcheggio pubblico è Piazza Gramsci dove, oltre ad aiuole e aree arredate, sono stati ricavati alcuni posti auto. Le piazze Fra' Ristoro, Matteotti e Dante, sono parzialmente chiuse al traffico perché perseguono l'obiettivo dell'A.C. di pedonalizzare parti importanti del centro storico per riqualificarne l'uso.

L'utilizzo a parcheggio privato contrasta con la scelta dell'A.C. di destinare l'area in esame a parcheggio pubblico (stalli di sosta per auto comunali o disabili) visto che alcune funzioni dell'amministrazione che saranno collocate nei vicini edifici all'interno del centro storico; infatti, secondo Delibera GC n.151 del 20.11.2015, saranno trasferite alcune attività istituzionali in "Palazzo Pretorio" sito in Piazza Matteotti e nell'edificio "ex Casa del Fascio", sito in piazza Fra' Ristoro 18, saranno trasferiti altri uffici istituzionali secondo il progetto definitivo-esecutivo approvato con Delibera GC n. 133 del 02.10.2017. Infatti, con Delibera CC n. 47 del 2.03.2018 è stato approvato il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2017-2018-2019 che contiene, fra le altre cose, "Lavori di adeguamento dell'ex Caserma dei Carabinieri (o ex Casa del fascio)" allo scopo di destinarla a sede degli uffici comunali. Sarebbe dunque difficile per l'A.C. ritrovare un'area adibita a parcheggio dei mezzi comunali vicina ai propri uffici, rilocalizzati all'interno del tessuto del centro storico proprio allo scopo di riqualificarne le funzioni. Gli edifici sono infatti di valore storico e per conformazione planimetrica non hanno chiaramente le caratteristiche per alloggiare auto al loro interno.

Per le considerazioni sopra esposte il transito delle auto comunali in via l° Maggio non potrà essere così intenso, dato l'utilizzo ad auto comunali o per cittadini con disabilità; comunque dovranno essere adottati idonei sistemi di segnalazione luminosa per l'accesso alla via S. Stefano per evitare possibili disagi e pericoli per i pedoni e i mezzi che transitano, attualmente secondo gli orari della z.t.l., lungo la stessa via.

Quanto al fatto indicato al punto 4) dell'osservazione, che il Sig. Da Riva "si era vincolato con l'A.C. a risolvere la gravissima situazione di degrado e di abbandono in cui versa l'area, luogo notoriamente non sicuro ormai da anni, dotando di un camminamento lungo via Falcini di idonea illuminazione", si fa presente che il Sig. Da Riva in data 31.07.2014 ha presentato un'istanza per la riclassificazione del terreno, e si è dichiarato autonomamente disponibile a realizzare il parcheggio privato e a sottoscrivere un atto d'obbligo favorente i residenti del centro storico più vicini al parcheggio e che quindi non c'è stata alcuna richiesta da parte del Comune; in tal senso il Comune di Campi Bisenzio si è reso disponibile in più sedi, a rivedere la classificazione dell'area attraverso la revisione completa dei propri strumenti urbanistici alla luce della necessaria revisione generale degli standard specifici ai sensi del DM n. 1444 del 2 aprile 1968 dopo i quindici anni intercorsi dall'ultima ricognizione del PS risalente al 2003 (adottato con delibera consiliare n. 65 del 14 Aprile 2003).

Si fa presente inoltre che lo stato di abbandono e di degrado dell'area sarebbe dovuto essere risolto dalla proprietà indipendentemente dal fatto di poterla utilizzare secondo il proprio progetto; più volte l'Amministrazione Comunale ha fatto richiesta tramite ordinanze alla proprietà, di ripulire l'area in esame da erbacce e rifiuti presenti nel terreno in via Primo Maggio di proprietà del Sig. Valerio Da Riva (ordinanze n.407/2014 e n.31 del 28.01.2016).

L'osservazione non è accoglibile.



Osservazione n. 2

2. Osservazione presentata in data 28.02.2018 n.prot.12215 dall'Associazione politico-culturale "Farecittà" con sede in via l° Maggio 16 a Campi Bisenzio.

Nello specifico l'osservazione, sentite le opinioni dei cittadini residenti nella zona che ritengono inappropriata la destinazione a parcheggio per la zona in esame, e ritenuto che le condizioni di accessibilità della zona siano problematiche per realizzarvi un'area a sosta veicolare, propone l'utilizzo dell'area per un'area a verde urbano.

Risposta dell'Ufficio Urbanistica all'Osservazione n.2

2.L'osservazione, viste le caratteristiche specifiche dell'area in esame, si riferisce alla possibilità di trasformare la zona in "verde pubblico"; per quanto possa essere condivisibile da questo ufficio la proposta contenuta nell'osservazione, perché le aree a verde pubblico in un tessuto urbano piuttosto denso sono fondamentali, l'attuale scelta pianificatoria è indirizzata a confermare la destinazione iniziale del RU per i motivi già espressi nella precedente risposta, e che ad oggi sono sicuramente prevalenti rispetto ad altre nuove ipotesi, perciò si ritiene che l'osservazione non sia in linea con le previsioni già indicate dall'A.C.

L'osservazione non è accoglibile.

Osservazione n.3

3.Osservazione presentata in data 02.03.2018 n. prot.12650 dal Sig. Valerio Da Riva, proprietario dell'area in oggetto, nei contenuti è simile alla prima osservazione: si riferisce infatti alla richiesta che l'amministrazione effettui una appropriata valutazione del reale ed effettivo interesse della cittadinanza che non è quello di disporre di un ulteriore inutile e comunque sovrabbondante parcheggio pubblico, bensì di un'area destinata a parcheggio privato per i residenti chiedendo pertanto che la variante sia modificata in tal senso, onde prevedere e consentire la realizzazione di parcheggi privati in una zona che ne è priva magari con obbligo del firmatario dell'osservazione, di vendere i posti auto prioritariamente o esclusivamente ai residenti.

Risposta dell'Ufficio Urbanistica all'Osservazione n.3

3. L'osservazione del Signor Valerio Da Riva, proprietario dell'area, è riferita al fatto che la reiterazione del vincolo espropriativo confligge con l'interesse privato di attuare un parcheggio ad esclusivo uso dei residenti che pare si siano già impegnati con proposte d'acquisto con assegni destinati all'acquisto degli stalli di sosta. Ciò si configura come un'attività da parte della proprietà inaccettabile e che potrebbe essere perseguibile per legge, in quanto si ravvede il tentativo di vendere gli stalli a parcheggio privato quando ancora non si è concluso l'iter della variante urbanistica, con l'aggravio della sentenza del ricorso al TAR Toscana n. 1165/2017 sostenuto dal ricorrente Signor Valerio da Riva che definisce nel caso in esame "non tanto l'obbligo di provvedere alla riclassificazione nel senso



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

auspicato dal privato proprietario, quanto piuttosto quello di dettare una nuova disciplina urbanistica per l'area in argomento (rimasta priva di regolazione) sulla base del discrezionale apprezzamento dell'interesse pubblico da parte dell'Ente".

L'osservazione non è accoglibile.

Per quanto sopra esposto, si propone di procedere all'approvazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 della "Variante al RU finalizzata alla realizzazione di parcheggio pubblico in via 1° Maggio. Ri-apposizione di vincolo preordinato all'esproprio", adottata con deliberazione C.C. n. 9 del 18/01/2018, approvandone gli elaborati, già adottati con la citata deliberazione G.C. 9/2018.

Il Dirigente del V Settore
Servizi Tecnici / Valorizzazione del Territorio
Ing. Domenico Ennio Maria Passariti



Campi Bisenzio, 11 luglio 2018